

### Die Mietpreisvorschriften

Die zu Beginn des Zweiten Weltkrieges eingeführte behördliche Kontrolle der Mietpreise konnte bis heute, 13 Jahre nach Kriegsende, noch nicht aufgehoben werden. Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt liess es den verantwortlichen Behörden nicht als ratsam erscheinen, die Entwicklung der Mietzinse wieder völlig dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage zu überlassen. Der anfänglich verfügte allgemeine Mietzinsstop unter Erhöhungsvorbehalt wurde im Laufe der Jahre allerdings sukzessive gelockert, einerseits durch Gewährung von Mietzinserhöhungen und andererseits durch Entlassung bestimmter Kategorien von Mietobjekten aus der Kontrollpflicht. Zur Erreichung eines freien, selbsttragenden Wohnungsmarktes kann der Bundesrat ferner auch eine regionale oder örtliche Freigabe der Mieten ins Auge fassen, wobei der Bestand an leeren Wohnungen und deren Preislage angemessen zu berücksichtigen sind. Aus der Übersicht auf S. 214/215 geht die Entwicklung der Mietpreisvorschriften während der zwei Jahrzehnte 1939 bis 1958 hervor. Diese Zusammenstellung, für die uns die Eidgenössische Preiskontrollstelle und die Preiskontrolle der Stadt Zürich wertvolle Hinweise lieferten, bezieht sich in erster Linie auf die generellen Mietpreisbestimmungen. Daneben war es seit Erlass des allgemeinen Mietpreisstops anfangs September 1939 möglich, die Mietpreise im Einzelbewilligungsverfahren zu erhöhen, wenn bestimmte Voraussetzungen, wie z.B. Vornahme wertvermehrender Aufwendungen oder ungenügende Lastendeckung, nachgewiesen werden konnten.

Durch die drei generellen Mietzinserhöhungen zu zehn und zweimal fünf Prozent konnten die Mietpreise der unterstellten Wohnungen im ganzen um höchstens 21,3 Prozent über den Stand vom 31. August 1939 erhöht werden. Ein wichtiges Korrelat der Regelung über die Höhe der Mietpreise bildet die dem Bundesrat erteilte Ermächtigung, Vorschriften über die Beschränkung des Kündigungsrechtes zu erlassen. Diese Vorschriften können von den Kantonsregierungen für das ganze Kantonsgebiet oder für bestimmte Gemeinden anwendbar erklärt werden.

Gemäss Bundesbeschluss vom 28. September 1956 unterstehen alle bis zum 31. Dezember 1946 bezugsbereit gewordenen Wohnungen und Geschäftslokale heute noch der Mietpreiskontrolle. Die vom 1. Januar 1947 an bezugsbereit gewordenen Objekte sind daher grundsätzlich frei in der Mietpreisgestaltung, ausgenommen die seit 1942 subventionierten Wohnungen, deren Mietzinse der Kontrolle durch die Subventionsbehörden unterliegen.

Wie viele Wohnungen unterstehen in der Stadt Zürich noch der Mietpreiskontrolle bzw. den Subventionsbestimmungen, und welchen Anteil am gesamten Wohnungsbestand belegen die kontrollierten Objekte? Diese Fragen lassen sich auf Grund der nachstehenden Zahlen ziemlich eindeutig beantworten. Ende April 1958 zählte man in der Stadt Zürich nach der

## Die wichtigsten Vorschriften über die Mietpreiskontrolle 1939 bis 1958

Rechtsgrundlagen	Eidgen. Gesetzes-sammlung Jahr/Seite	Geltungsbereich der Mietpreisvorschriften
Vfg.Nr.1 EVD betr.die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung vom 2.9.1939	1939/820	<b>Genereller Mietpreisstop</b> Die Miet- und Pachtzinse dürfen ohne behördliche Genehmigung nicht über den effektiven Stand vom 31.8.1939 erhöht werden.
Vfg.Nr.7 EVD betr.die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung vom 1.5.1941	1941/511	<b>Erweiterung der Mietpreiskontrolle</b> Der Genehmigungspflicht gemäss Vfg.Nr.1 EVD vom 2.9.1939 werden ab 5.5.1941 auch die Mietzinse für seit dem 31.8.1939 neu erstellte oder erstmals vermietete Objekte unterstellt.
Vfg.EPK über Mietzinse für Immobilien vom 30.8.1950	1950 II/803	<b>Erste generelle Mietpreiserhöhung</b> Die Mietzinse der seit dem 31.8.1939 erstellten subventionierten Neubauten sowie der seit dem 1.1.1943 neu erstellten oder umgebauten Mietobjekte sind von der Erhöhung ausgenommen.
BB über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle vom 10.6.1953	1953/891	<b>Lockerung der Mietpreiskontrolle</b> Die nach dem 31.12.1946 bezugsbereit gewordenen Neubauten werden ab 1.1.1954 von der Mietpreiskontrolle ausgenommen. Ausgenommen bleiben auch die möblierten Einzelzimmer und Ferienwohnungen. Ohne Rücksicht auf den Bezugstermin bleiben aber die seit 1942 subventionierten Wohnungen der Mietpreiskontrolle unterstellt. Dieser BB gilt bis 31.12.1956.
VO über die Mietzinskontrolle und die Beschränkung des Kündigungsrechts vom 30.12.1953	1953/1286	<b>Ausführungsvorschriften</b> zum BB vom 10.6.1953; sie ersetzen die zuvor auf die kriegswirtschaftlichen Vollmachten gestützten Mietpreisvorschriften.
BRB über Mietzinse für Immobilien vom 1.6.1954	1954/625	<b>Zweite generelle Mietpreiserhöhung</b> Die Mietzinsenerhöhung ist zulässig für die laut BB vom 10.6.1953 der Mietzinskontrolle unterstehenden Objekte, d.h. für die bis 31.12.1946 bezugsbereit gewordenen Bauten. Die Mietzinse der seit 1942 subventionierten Wohnungen dürfen nicht erhöht werden, während die nach dem 31.12.1946 bezugsbereit gewordenen nicht subventionierten Bauten in der Mietpreisgestaltung frei sind.
BB über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle vom 28.9.1956	1956/1618	<b>Verlängerung der Mietpreiskontrolle</b> Dieser Beschluss enthält zur Hauptsache die gleichen Bestimmungen wie der bis Ende 1956 befristete BB vom 10.6.1953. Der neue BB tritt am 1.1.1957 in Kraft und gilt bis 31.12.1960.
VO über die Mietzinskontrolle und die Beschränkung des Kündigungsrechts vom 28.12.1956	1956/1625	<b>Ausführungsvorschriften</b> zum BB vom 28.9.1956; sie ersetzen die VO vom 30.12.1953.
BRB über Mietzinse für Immobilien vom 26.11.1957	1957/966	<b>Dritte generelle Mietpreiserhöhung</b> Die Mietpreiserhöhung ist zulässig für die laut BB vom 28.9.1956 der Mietpreiskontrolle unterstehenden Objekte, d.h. für die bis 31.12.1946 bezugsbereit gewordenen Bauten; für die seit 1942 subventionierten Wohnungen, auch für die nach 1946 erstellten, ist eine Bewilligung der Subventionsbehörden notwendig. Die nach dem 31.12.1946 bezugsbereit gewordenen nicht subventionierten Bauten sind in der Mietpreisgestaltung frei.

Abkürzungen: BB = Bundesbeschluss

BRB = Bundesratsbeschluss

VO = Verordnung

Ausmass der Mietzinserhöhung	Für Berechnung des Aufschlages massgebender Mietzinsstand	Frühestes Inkrafttreten des erhöhten Mietzinses	Verfahren bei der Mietpreiserhöhung
Nach Lastendeckungsprinzip	31.8.1939	Ab Datum der Gesuchstellung	Einzelbewilligungsverfahren
Erstfestsetzung nach Lastendeckungsprinzip	.	Ab Mietbeginn	Einzelbewilligungsverfahren
10 Prozent in zwei Etappen, unter Abzug individuell bewilligter Erhöhungen	31.12.1943	1.10.1950 bzw. 1.4.1951	Der Vermieter hat die Erhöhung dem Mieter mittels eines besonderen amtlichen Formulars zu eröffnen, unter Zusendung eines Doppels an die zuständige Mietpreiskontrollstelle.
.	.	.	.
Nur bei Mehrleistungen gegenüber dem Mieter im Ausmass der Kostensteigerung	31.12.1953	Ab Datum der Gesuchstellung bzw. der Nutzniessung	Einzelbewilligungsverfahren
5 Prozent	31.12.1953	1.10.1954	Die Erhöhung ist nur gültig, wenn das Mietobjekt vom Vermieter in ordnungsgemäsem Zustand gehalten ist, wenn sie auf besonderem amtlichen Formular eröffnet und wenn gleichzeitig ein Doppel des ausgefüllten Formulars der zuständigen Mietzinskontrolle übermittelt wird.
.	.	.	.
Bei Mehrleistungen im Ausmass der Kostensteigerung; gewisse Anpassung an das quartierübliche Mietpreisniveau	31.12.1956	Ab Datum der Gesuchstellung bzw. der Nutzniessung	Einzelbewilligungsverfahren
5 Prozent	31.10.1957	1.4.1958	Keine Verwendung amtlicher Formulare und keine Pflicht zum Nachweis eines ordnungsgemässen Unterhalts der Liegenschaften.

Vfg. = Verfügung

EVD = Eidgen. Volkswirtschaftsdepartement

EPK = Eidgen. Preiskontrollstelle

Wohnungsfortschreibung des Statistischen Amtes rund 138000 Wohnungen. Davon waren gemäss dem bei der Wohnungszählung 1950 festgestellten Anteil etwa 120000 (87 Prozent) Mieter- und Genossenschafterwohnungen; die restlichen 18000 Wohnungen setzten sich zur Hauptsache aus den Eigentümerwohnungen, ferner den Dienst- und Freiwohnungen usw. zusammen. Von den rund 120000 Mieter- und Genossenschafterwohnungen unterliegen heute noch etwa 100000 Wohnungen oder 83 Prozent der Mietpreiskontrolle. Dieser Bestand setzt sich zusammen aus 84800 vor Ende 1946 bezugsbereit gewordenen Wohnungen (ohne die seit 1942 subventionierten Wohnungen) sowie aus 14900 von 1942 bis Ende April 1958 subventionierten Wohnungen. Nicht mehr kontrollpflichtig sind rund 20000 Wohnungen oder 17 Prozent aller Mieter- und Genossenschafterwohnungen.

### **Die Mietpreisentwicklung 1954 bis 1958**

In Anbetracht der neuesten Erhöhung der Mietpreise kommt den Ergebnissen der jährlichen Mietpreiserhebungen des Statistischen Amtes diesmal besondere Bedeutung zu. Diese umfangreichen Erhebungen liefern die Unterlagen für die Berechnung des Mietindex, der seinerseits eine wichtige Gruppe im Index der Konsumentenpreise bildet. Alljährlich im April und Mai werden in einer ausgewählten Zahl von Wohnungen die Mietpreise für Januar und April des laufenden Jahres sowie für Juli und Oktober des vorangehenden Jahres erhoben. Die im Frühjahr 1958 durchgeführte Erhebung umfasste rund 22000 Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen, somit etwa einen Sechstel des gesamten Wohnungsbestandes und 19 Prozent aller Wohnungen der in die Erhebung einbezogenen Grössenkategorien. Die Erhebung erfolgt in der Mehrzahl der Fälle durch Befragung der Mieter; bei den Genossenschafterwohnungen und den von Immobilienverwaltungen betreuten Objekten werden die notwendigen Angaben zum Teil auch beim Eigentümer bzw. Verwalter erhoben. Die erfassten Wohnungen stellen eine auf Zufallsbasis ausgewählte Teilmasse der in der Stadt Zürich am häufigsten vertretenen Grössenklassen, nämlich der Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen dar, die nach Ausstattung, Erstellungsperiode, Finanzierung und Quartierlage ein getreues Spiegelbild des gesamten Wohnungsbestandes bilden. Die in die Stichprobe aufgenommenen Wohnungen werden, sofern keine Abbrüche oder Umbauten stattfinden, alljährlich erfasst; ausserdem wird die Stichprobe jedes Jahr durch eine entsprechende Auswahl aus den im Vorjahr neugebauten Wohnungen ergänzt. Sie spiegelt daher Grösse und Zusammensetzung des jeweiligen Wohnungsbestandes wieder. Wie erwähnt wurde, erstreckt sich die Erhebung vom April 1958 auf annähernd einen Fünftel aller Wohnungen mit zwei, drei und vier Zimmern. Da die Kosten einer Mietpreiserhebung beträchtlich sind, können nicht immer sämtliche die Stichprobe bildenden Wohnungen erfasst werden; in den Zwischenjahren begnügt man sich mit einer Auswahl von rund einem Zehntel des Gesamtbestandes. Die Zahl der erfassten Wohnungen ändert sich daher von Jahr zu Jahr beträchtlich, was aus der nebenstehenden Übersicht für die Wohnungen ohne Mansarde hervorgeht.

## Jahresmietpreise von Wohnungen ohne Mansarden 1954 bis 1958

Erhebungs- jahre	Zahl der erfassten Wohnungen				Durchschnittliche Jahresmietpreise in Franken			
	vor 1940 erstellt	seit 1940 erstellt <sup>1</sup>	im Vorjahr erstellt	zu- sam- men	vor 1940 erstellt	seit 1940 erstellt <sup>1</sup>	im Vorjahr erstellt	zu- sam- men
<b>Zweizimmerwohnungen ohne Bad</b>								
1954	807	–	–	807	829	–	–	829
1955	790	–	–	790	857	–	–	857
1956	517	–	–	517	865	–	–	865
1957	360	–	–	360	855	–	–	855
1958	734	–	–	734	898	–	–	898
<b>Zweizimmerwohnungen mit Bad</b>								
1954	2145	1413	223	3781	1292	1789	2114	1526
1955	2164	1634	232	4030	1341	1863	2069	1594
1956	1435	1255	113	2803	1355	1898	2179	1631
1957	1092	1013	54	2159	1350	1913	2419	1641
1958	2153	2122	132	4407	1423	2000	2220	1725
<b>Dreizimmerwohnungen ohne Bad</b>								
1954	1714	–	–	1714	1047	–	–	1047
1955	1680	–	–	1680	1079	–	–	1079
1956	1074	–	–	1074	1080	–	–	1080
1957	807	–	–	807	1089	–	–	1089
1958	1548	–	–	1548	1134	–	–	1134
<b>Dreizimmerwohnungen mit Bad</b>								
1954	5646	2788	261	8695	1460	1948	2414	1645
1955	5723	3056	311	9090	1511	2003	2244	1702
1956	3862	2233	177	6272	1534	2028	2315	1732
1957	2839	1842	85	4766	1546	2047	2633	1759
1958	5693	3772	221	9686	1617	2115	2709	1836
<b>Vierzimmerwohnungen ohne Bad</b>								
1954	455	–	–	455	1240	–	–	1240
1955	418	–	–	418	1257	–	–	1257
1956	244	–	–	244	1269	–	–	1269
1957	194	–	–	194	1289	–	–	1289
1958	358	–	–	358	1332	–	–	1332
<b>Vierzimmerwohnungen mit Bad</b>								
1954	2407	1424	105	3936	1747	2243	2433	1944
1955	2444	1524	71	4039	1810	2281	2850	2006
1956	1620	1065	61	2746	1830	2296	2741	2031
1957	1242	827	35	2104	1860	2338	2988	2066
1958	2420	1753	102	4275	1932	2401	2975	2194
<b>Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen im ganzen</b>								
1954	13174	5625	589	19388	1385	1983	2304	1586
1955	13219	6214	614	20047	1436	2034	2248	1647
1956	8752	4553	351	13656	1457	2054	2345	1679
1957	6534	3682	174	10390	1471	2076	2638	1705
1958	12906	7647	455	21008	1537	2149	2626	1783

<sup>1</sup> Ohne jeweiliges Vorjahr

Es sei darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Zimmerzahl der Wohnungen die Küchen nicht als Zimmer gezählt werden. Die angegebenen Mietpreise beziehen sich auf die reine Miete, umfassen somit keinerlei Nebenleistungen wie Heizungskosten, Entschädigung für Warmwasser, Treppenhausreinigung, Lift usw. Wie die Tabelle zeigt, weisen die vor 1940 erstellten Wohnungen in allen Kategorien die niedrigsten Mietpreise auf, während die im jeweiligen Vorjahr fertiggestellten Wohnungen am teuersten sind. Im Beobachtungszeitraum haben sich die relativen Mietzinsabstände von einer Erstellungsperiode zur andern nicht wesentlich verschoben. Im Mittel der erfassten Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen waren die «neuen», seit 1940 erstellten Objekte (ohne die im jeweiligen Vorjahr gebauten) in allen Jahren 1951 bis 1958 um rund 40 Prozent teurer als die vor 1940 erstellten «Altwohnungen». Die durchschnittlichen Mietpreise der «neuesten», d.h. der jeweils im Vorjahr erstellten Wohnungen weisen naturgemäss grössere Schwankungen auf, schon weil es sich um eine kleinere Masse handelt; gemessen am Mietpreis der «Altwohnungen» beträgt hier der Unterschied etwa 60 bis 80 Prozent.

Der durchschnittliche Mietpreis aller erfassten Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen hat sich von 1953 bis 1958 um 15 Prozent erhöht. Der Anstieg erfolgte nicht gleichmässig, sondern entsprechend den Lockerungen der Mietpreiskontrolle in mehr oder minder ausgeprägten Schüben.

#### Veränderung des Mietpreisniveaus der Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen 1954 bis 1958

Jahre	Erhöhung gegenüber dem Vorjahr in Prozenten			zusammen
	vor 1940 erstellte Wohnungen	seit 1940 erstellte Wohnungen <sup>1</sup>	im Vorjahr erstellte Wohnungen	
1954	0,6	1,6	4,9	1,9
1955	3,7	2,6	-2,4	3,8
1956	1,5	1,0	4,3	1,9
1957	1,0	1,1	12,5	1,5
1958	4,5	3,5	-0,5	4,6

<sup>1</sup> Ohne jeweiliges Vorjahr

Besonders deutlich treten diese Erhöhungen der Mietpreise selbstverständlich bei den vor 1940 erstellten «Altwohnungen» zutage. Die «neuesten», im jeweiligen Vorjahr gebauten Wohnungen verzeichnen 1955 und 1958 eine Senkung der Mietpreise, die jedoch weitgehend durch zufällige Einflüsse bewirkt worden waren.

Der Zürcher Mietindex, der die durchschnittliche, auf Vorkriegsbasis bezogene Mietpreisbewegung der Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen aller Komfortgruppen und Baualterstufen wiedergibt, wobei jedes Jahr die Neubauwohnungen entsprechend ihrem Gewicht im Gesamtbestand einbezogen werden, erhöhte sich seit 1950 gemäss Übersicht auf Seite 219 wie folgt: In den Jahren mit generellen Mietpreiserhöhungen sind etwa zwei Drittel des Indexanstiegs auf die erhöhten Mietzinse und ein Drittel auf den Einbezug der im Vorjahr neuerstellten Wohnungen zurückzuführen; in den Zwischenjahren sind es rund ein Viertel bzw. drei Viertel. Von der 1951 bis 1958 eingetretenen Indexerhöhung um insgesamt 20 Prozent entfallen schätzungsweise 11 Prozent auf die Mietpreiserhöhungen und 9 Prozent auf den Einbezug der Neubauwohnungen.

April der Jahre	Index- stand August 1939 = 100	Jährliche Erhöhung in Prozenten		zusam- men
		infolge Mietpreis- aufschlägen	infolge Einbezugs der Neubau- wohnungen	
1950	106,9	0,3	1,1	1,4
1951	111,3	2,8	1,3	4,1
1952	116,0	2,1	2,1	4,2
1953	117,7	0,1	1,4	1,5
1954	119,3	0,2	1,2	1,4
1955	123,4	2,3	1,1	3,4
1956	125,6	0,7	1,1	1,8
1957	127,4	0,5	0,9	1,4
1958	133,6	3,8	1,1	4,9

Die Bewegung der Indexziffern entspricht im grossen ganzen jener der durchschnittlichen Mietpreise. Die geringfügigen Abweichungen im prozentualen jährlichen Anstieg sind zur Hauptsache auf die verfeinerte Berechnungsmethode des Mietindex und ferner darauf zurückzuführen, dass im Mietindex – im Gegensatz zur Mietpreistabelle auf Seite 217 – auch die Wohnungen mit Mansarde enthalten sind.

### Die Mietpreiserhöhung 1957/58

In welchem Ausmass haben die Hauseigentümer in der Stadt Zürich von der durch Bundesratsbeschluss vom 26. November 1957 gebotenen Möglichkeit, frühestens ab 1. April 1958 eine fünfprozentige Mietpreiserhöhung vorzunehmen, Gebrauch gemacht? Ergeben sich Unterschiede zwischen Alt- und Neuwohnungen, den der Mietpreiskontrolle unterstellten und den befreiten Wohnungskategorien sowie zwischen den verschiedenen Eigentümergruppen? Die nachstehenden Ergebnisse der neuesten Mietpreiserhebung des Statistischen Amtes beantworten diese Fragen.

#### Mietpreisänderungen nach Erstellungsjahren, April 1957 bis April 1958<sup>1</sup>

Mietpreisänderung von April 1957 bis April 1958	Erstellungsjahre			Wohnungen im ganzen
	vor 1940	1940 bis 1946	1947 bis 1956	
	Zahl der erfassten Wohnungen			
Kein Aufschlag <sup>2</sup>	3 768	895	3 616	8 279
Aufschlag rund 5% <sup>3</sup>	9 126	1 264	1 619	12 009
Aufschlag über 5%	876	115	160	1 151
Zusammen	13 770	2 274	5 395	21 439
	Promilleverteilung			
Kein Aufschlag <sup>2</sup>	274	393	670	386
Aufschlag rund 5% <sup>3</sup>	662	556	300	560
Aufschlag über 5%	64	51	30	54
Zusammen	1 000	1 000	1 000	1 000

<sup>1</sup> Ohne die im Jahre 1957 fertiggestellten Wohnungen  
447 Wohnungen mit Aufschlägen von 1 bis 3 Prozent

<sup>2</sup> Davon 81 Wohnungen mit Mietpreisabschlägen

<sup>3</sup> Davon

Es ist zu beachten, dass in diesen Vergleich nur die bis Ende 1956 fertiggestellten Wohnungen einbezogen worden sind. Von den erfassten 21439 Wohnungen weisen 8279 oder 38,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr keine oder nur unwesentliche Mietpreisänderungen auf. Diese Gruppe enthält auch jene allerdings seltenen Fälle, in denen sich der Mietpreis ermässigt hat. Es betrifft dies 81 Wohnungen, vorwiegend solche, deren Mietzins erst auf Grund der Bauabrechnungen nachträglich definitiv festgelegt worden ist. Bei 13160 Wohnungen oder 61,4 Prozent hat der Mietzins von April 1957 bis April 1958 aufgeschlagen. In den allermeisten Fällen, nämlich bei 11562 Wohnungen, bewegt sich der Aufschlag gemäss dem Bundesratsbeschluss vom 26. November 1957 um die 5 Prozent. Für 447 Wohnungen beträgt der Aufschlag nur 1 bis 3 Prozent. Eine Mietpreiserhöhung von über 5 Prozent verzeichnen 1151 Wohnungen. In diesen Fällen handelt es sich entweder um die Nachholung bereits früher bewilligter Aufschläge oder um Mietpreiserhöhungen, die im Zusammenhang mit wertvermehrenden Aufwendungen von der Mietpreiskontrolle im Einzelverfahren bewilligt wurden. Aus der Aufgliederung nach Bauperioden geht hervor, dass die Aufschläge bei den «Altwohnungen» am häufigsten und in den neuen Objekten am seltensten waren. Bezogen auf 100 Wohnungen jeder Erstellungsperiode haben von den «Altwohnungen» (vor 1940 erstellt) deren 73 aufgeschlagen, bei den von 1940 bis 1946 gebauten Objekten 61 und von den aus dem Jahrzehnt 1947 bis 1956 stammenden Wohnungen 33.

In diesem Zusammenhang ist es von Interesse, das Ausmass der dritten generellen Mietpreiserhöhung mit jenem der zweiten von 1954 zu vergleichen. Damals wurde durch den Bundesratsbeschluss vom 1. Juni 1954 gestattet, die Mietzinse der der Mietpreiskontrolle unterstehenden Objekte um höchstens 5 Prozent über den Stand vom 31. Dezember 1953 zu erhöhen. Der Aufschlag durfte frühestens auf den 1. Oktober 1954 in Kraft treten.

Die Mietpreiserhebung vom April 1955 ergab, dass gegenüber April 1954 für 45 Prozent aller damals erfassten rund 20000 Wohnungen eine Mietpreiserhöhung erfolgt war. Verglichen mit der Erhebung dieses Frühjahres, als 61 Prozent der erfassten Wohnungen aufschlugen, ergibt sich somit, dass die dritte generelle Mietpreiserhöhung ein grösseres Ausmass aufwies als die zweite. Dieser Eindruck wird noch verstärkt, wenn man berücksichtigt, dass bei der Erhebung vom Frühjahr 1955 seit dem frühesten Aufschlags-termin bereits ein halbes Jahr verstrichen war, während in der Erhebung vom April 1958 nur jene Erhöhungen zum Ausdruck kommen, die auf den frühest möglichen Termin vorgenommen worden sind.

Wie sich die Mietpreiserhöhungen in den verschiedenen Eigentümerarten auswirkten, ist aus der nachstehenden Tabelle auf S. 221 oben ersichtlich. In Übereinstimmung mit den Eigentumsverhältnissen im gesamten Wohnungsbestand entfallen auch in unserer Auswahl rund drei Viertel auf Einzelpersonen, Gesellschaften, Vereine usw., etwa 22 Prozent der Wohnungen gehören Baugenossenschaften, und etwa 4 Prozent sind städtische Wohnungen. Das Ausmass der Mietpreiserhöhungen ist je nach der Eigentümergruppe recht unterschiedlich. Während von 100 im Eigentum von Einzelpersonen, Gesellschaften, Vereinen usw. befindlichen Wohnungen immerhin 78 aufgeschlagen haben und demgemäss nur 22 einen gegenüber dem Vorjahr unveränderten Mietzins aufweisen, wurde in den Genossenschafts-siedlungen nur jede siebente und in den städtischen Liegenschaften gar nur

## Mietpreisänderungen nach Eigentümerarten, April 1957 bis April 1958<sup>1</sup>

Mietpreisänderung von April 1957 bis April 1958	Private <sup>2</sup>	Baugenossen- schaften	Stadt- gemeinde <sup>3</sup>	Wohnungen im ganzen
Zahl der erfassten Wohnungen				
Kein Aufschlag <sup>4</sup>	3 525	4 029	725	8 279
Aufschlag rund 5% <sup>5</sup>	11 465	466	78	12 009
Aufschlag über 5%	983	162	6	1 151
<b>Zusammen</b>	<b>15 973</b>	<b>4 657</b>	<b>809</b>	<b>21 439</b>
Promilleverteilung				
Kein Aufschlag <sup>4</sup>	221	865	896	386
Aufschlag rund 5% <sup>5</sup>	717	100	97	560
Aufschlag über 5%	62	35	7	54
<b>Zusammen</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

<sup>1</sup> Ohne die im Jahre 1957 fertiggestellten Wohnungen <sup>2</sup> Einzelpersonen, Erbgenossenschaften, Gesellschaften, Vereine, private Stiftungen <sup>3</sup> Einschliesslich städtische Stiftungen für kinderreiche Familien und für betagte Einwohner <sup>4</sup> Davon 81 Wohnungen mit Mietpreisabschlägen <sup>5</sup> Davon 447 Wohnungen mit Aufschlägen von 1 bis 3 Prozent

jede zehnte Wohnung von einem Mietzinsaufschlag betroffen. Einer Empfehlung des Finanzamtes folgend, haben die meisten Baugenossenschaften die Mietpreise auf April 1958 nicht erhöht, in der Meinung, dass vorerst abgewartet werden sollte, wie sich der Hypothekenzinssatz gestalten wird. Diesem Umstand ist es hauptsächlich zu verdanken, wenn der Stadt als Subventionsbehörde bisher nur wenige Gesuche um Mieterhöhungen von subventionierten Wohnungen unterbreitet worden sind. Wo Aufschläge nicht zu umgehen sind, dürfen sie nur im Ausmass der tatsächlich eingetretenen Kapitalzinserhöhung verlangt werden. Was die städtischen Wohnungen anbetrifft, so hat die Liegenschaftsverwaltung nur in vereinzelt Fällen von der Möglichkeit einer Mieterhöhung Gebrauch gemacht.

## Mietpreisänderungen der kontrollierten und nicht kontrollierten Wohnungen, April 1957 bis April 1958<sup>1</sup>

Mietpreisänderung von April 1957 bis April 1958	Der Mietpreiskontrolle unterstellte Wohnungen			Nicht unter- stellte Wohn- ungen	Wohnungen im ganzen
	vor 1947 erstellte Wohnungen	von 1947 bis 1956 mit öffentl. Finanzbeihilfe erstellt	unterstellte Wohnungen zusam- men		
Zahl der erfassten Wohnungen					
Kein Aufschlag <sup>2</sup>	4 663	1 794	6 457	1 822	8 279
Aufschlag rund 5% <sup>3</sup>	10 390	134	10 524	1 485	12 009
Aufschlag über 5%	991	11	1 002	149	1 151
<b>Zusammen</b>	<b>16 044</b>	<b>1 939</b>	<b>17 983</b>	<b>3 456</b>	<b>21 439</b>
Promilleverteilung					
Kein Aufschlag <sup>2</sup>	291	925	359	527	386
Aufschlag rund 5% <sup>3</sup>	647	69	585	430	560
Aufschlag über 5%	62	6	56	43	54
<b>Zusammen</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

<sup>1</sup> Ohne die im Jahre 1957 fertiggestellten Wohnungen  
447 Wohnungen mit Aufschlägen von 1 bis 3 Prozent

<sup>2</sup> Davon 81 Wohnungen mit Mietpreisabschlägen

<sup>3</sup> Davon

Für die noch der Mietpreiskontrolle bzw. den Subventionsbestimmungen unterliegenden Wohnungen einerseits und die aus der Kontrolle entlassenen Kategorien andererseits ergibt der Mietzinsvergleich April 1958/April 1957 das aus der Tabelle auf Seite 221 unten ersichtliche Zahlenbild.

Von den Wohnungen, die der Mietpreiskontrolle bzw. der Überwachung durch die Subventionsbehörden unterstehen, verzeichnen annähernd zwei Drittel im April 1958 einen höheren Mietzins als im April 1957. Die Aufschläge betreffen fast ausschliesslich die vor 1947 erstellten Objekte, während die subventionierten Wohnungen der Bauperiode 1947 bis 1956 zu über 90 Prozent einen unveränderten Mietzins aufweisen. Bei den nicht der Mietpreiskontrolle unterstellten Wohnungen verzeichnen etwas weniger als die Hälfte, nämlich 47,3 Prozent, einen gegenüber 1957 erhöhten Mietpreis, während bei 52,7 Prozent der befreiten Wohnungen keine Mietpreisänderung eintrat.

Unsere Auswertung der Mietpreiserhebung vom April 1958 ergibt zusammenfassend folgendes Bild:

1. Von der Möglichkeit eines Aufschlages wurde bei der jüngsten Mietpreiserhebung stärker Gebrauch gemacht als bei der vorangehenden von 1954. In welchem Ausmass die allgemeine Lage auf dem Wohnungsmarkt, die schon vorgenommene oder erwartete Erhöhung der Hypothekarzinsätze oder das Wegfallen der Verpflichtung zu ordnungsgemäsem Unterhalt und der Meldepflicht an die Mietpreiskontrolle zu diesem Ergebnis beigetragen haben, geht aus unseren Erhebungen allerdings nicht hervor.
2. Das Ausmass des Aufschlages beträgt in der grossen Mehrzahl der Fälle rund 5 Prozent. Von der theoretisch vorhandenen Möglichkeit eines geringeren Aufschlages wurde nur ganz vereinzelt Gebrauch gemacht. Auch die Fälle, in denen eine früher nicht ausgenützte Mietpreiserhöhung nachgeholt und damit ein Anstieg von mehr als 5 Prozent bewirkt wurde, waren verhältnismässig selten.
3. Nicht nur die der Mietpreiskontrolle unterstehenden Wohnungen, sondern auch die aus der Kontrolle entlassenen Objekte haben aufgeschlagen, die letzteren allerdings weniger häufig.
4. Die Baugenossenschaften und die Stadt als Wohnungseigentümer haben bis April 1958 nur in Ausnahmefällen von der Möglichkeit eines Aufschlages Gebrauch gemacht.

Dr. U. Zwingli